



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	24.08.2016		
Geschäftszeichen	SUB III- ak		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 321/16

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 20" im Stadtteil Mitte - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan Entwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen Entwurf	(Anlage 3)
	1	Begründung Entwurf	(Anlage 4)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf	(Anlage 6.1-6.10)
	1	Auszug Rahmenplan „Wengenviertel“	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Walfischgasse 20“ innerhalb des im Plan von 24.08.2016 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, LI, OB, SAN, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Aufgrund der Initiative des Eigentümers, die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Walfischgasse 20, Flst.Nr. 96/5, entsprechend den Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“ weiterzuentwickeln, ergibt sich die Chance einen weiteren Baustein zur städtebaulichen Erneuerung des Wengenviertels zu realisieren. Dieses Vorhaben stellt nach dem Vorhaben Walfischgasse 12+14 bereits das zweite Vorhaben entlang der Walfischgasse im Sinne der städtebaulichen Erneuerung des Wengenviertels dar.

1.2. Sanierungsziele

In seiner Sitzung am 09.10.2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen (vgl. GD 327/13). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ insbesondere die nachstehenden allgemeinen Sanierungsziele verfolgt:

- Stärkung der Wohnnutzung und Ausbau des Wohnraumangebots,
- Erhöhung der Wohnqualität,
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels durch Aufstockung und teilweisen Neubau,
- Verbesserung des Stadtbildes,
- Stärkung des Langsamverkehrs (Fußgänger und Radfahrer),
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs,
- Verbesserung der Parkierungssituation,
- allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

1.3. Städtebaulicher Rahmenplan „Wengenviertel“

Der im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entwickelte städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“ formuliert für den Baustein des Irrgängles folgende zusätzliche Sanierungsziele:

- Neuordnung der Raumkanten im Innenbereich des Baublocks sowie Nachverdichtung; dadurch Schaffung eines Quartiersblocks im Blockkern,
- Beseitigung des Rückseitencharakters im Blockinnenbereich durch Anreize zur besseren Grundstücksausnutzung mittels innovativer Gebäudetypologien (z. B. Hofhaustypus).

Für das konkrete Flurstück Nr. 96/5 sieht der städtebauliche Rahmenplan einen Baukörper mit vier in Erscheinung tretenden Geschossen vor, der traufständig zur Walfischgasse steht. Im rückwärtigen Bereich soll ein zweiter untergeordneter Baukörper entstehen, der sich zur Fläche des Irrgängles hin orientiert und diese fasst.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen diese Sanierungsziele auf und setzen sie innerhalb des Plangebiets um.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. S. 501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Flurstück Flst. Nr.96/5 der Gemarkung Ulm, Mitte. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 245 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt für dessen Geltungsbereich folgender bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 110.6/52 vom 27.07.1953.

5. Sachverhalt

5.1. Neubebauung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird von Stemshorn Architekten GmbH, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung vor. Geplant ist die Aufstockung des Baukörpers entlang der Walfischgasse von bisher drei auf fünf Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist, dass auf Grund der steilen Dachneigung und der daraus resultierenden Grundfläche als Vollgeschoss zu bewerten ist. Im Rahmen der Aufstockung werden zudem die Grundrisse überarbeitet und die Fassaden neu gestaltet.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Weiterentwicklung des bestehenden eingeschossigen Nebengebäudes zu einem zweiten Baukörper mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Hierfür werden auf dem flachen Lagergebäude zwei neue Vollgeschosse entstehen, die zur Belichtung und Gebäudegliederung zur westlichen Grundstücksgrenze hin einen Lichthof aussparen. Die Dachform des hinteren Baukörpers ist noch nicht abschließend geklärt, weshalb der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Dachform festsetzt. Die Erschließung des rückwärtigen Baukörpers erfolgt über das Treppenhaus des Hauptbaukörpers.

Entsprechend der Mischnutzungen im umgebenden Quartier ist im EG und im 1. OG wohnverträgliches Gewerbe zulässig. Eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ist zwingend, eine Wohnnutzung in diesem Geschoss ist nicht zulässig. Ab dem 2. OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Im EG des rückwärtigen Baukörpers sind zum Irrgänge hin neben zwei Garagenöffnungen Schaufenster der gewerblichen Nutzung geplant. Hiermit reagiert das Vorhaben auf die im Rahmen des Sanierungsgebietes angestrebte Weiterentwicklung des Irrganges zum Quartiersplatz.

Das Vorhaben wurde am 22. Juli 2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt. Die vom Beirat ausgesprochenen Empfehlungen werden bei der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens berücksichtigt und die Fassaden überarbeitet. Anschließend wird das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt.

5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 245 m² und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Das Flurstück ist bereits heute vollständig überbaut und die bestehende Bebauung komplett ausgenutzt. Artenschutzrechtliche Belange sind daher nicht zu erwarten.

6. Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.6/52 vom 27.07.1953. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 245 m². Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

7. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Walfischgasse 20“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.

